

Modèle de propriété partagée – Projet El'Cagette à ROUBAIX – 2023



Contexte :

Eté 2023, suite à un incendie dans leurs locaux, les membres et sympathisants de l'association El'Cagette se mobilisent pour que le projet perdure. L'enjeu : Souscrire un financement citoyen (emprunts + dons) de plus de 440.000 € pour racheter une ancienne école du quartier. 3 banques ont accepté de prêter cette somme sur 15 ans à 4.9 % mais le coût des intérêts se monte à 175 000 €.

Mi-septembre : L'objectif est atteint ! [Voir article web](#) et l'acte de vente peut être signé.

L'association El'Cagette vient d'acheter ses locaux sans emprunt bancaire.

Comment ça fonctionne ?

L'acquisition se fait au prix de 536 000 € (dont 36 000 € de frais d'actes (Notaires) + garantie hypothécaire).

Plan de financement.

Coûts		Produits	
Achat	500 000 €	Souscriptions	442 520 €
Frais d'acte	36 000 €	Fonds de dotation	50 000 €
		Dons entreprises	20 000 €
		Fonds propres (asso)	23 480 €
TOTAL Coûts :	536 000 €	TOTAL Produits :	536 000 €

Détails des souscriptions :

L'association a fait un [sondage](#) - pour identifier quel serait le volume du financement citoyen - en amont de l'AG qui validera le projet d'acquisition de l'école

Qui sont les souscripteurs ?

170 prêteurs et/ou donateurs participent au financement citoyen dont 139 adhérents à El'Cagette et 31 sympathisants (*familles, amis, proches, etc.*).

67 dons sont enregistrés pour un total de 26 220 €

- Montant minimum = 30 €
- Montant maximum = 10 000 €
- Montant moyen des dons = 246 € (*en neutralisant le don de 10.000 €*)

NB : ne sont pas comptabilisé ici les dons des entreprises et des fonds de dotations (total = 70 000 € - cf. plan de financement)

Modèle de propriété partagée – Projet El’Cagette à ROUBAIX – 2023

121 emprunts sont contractualisés – certains prêteurs font aussi un don ou plusieurs prêts à des taux différents.

121 prêts pour un total de 416 300€ (Montants des emprunts de 250€ à 40 000 €)	
62 prêts	De 250 € à 1 000 €
45 prêts	De 1 500 € à 5 000 €
8 prêts	De 6 000 € à 10 000 €
6 prêts	De 20 000 € à 40 000 €

Quelles sont les modalités de l'emprunt ?

- **Prêts à 0, 1, 2, 3 %** d'intérêts au choix de chaque adhérent / Durée du prêt : 0 %: 10 ans, 1 %: 11 ans, 2 %: 12 ans, 3 %: 13 ans.
- 500 € de prêt minimal, pas de plafond.
- Possibilité de prêter plusieurs sommes à des taux différents, dans la limite de 2, chacune supérieure à 500 €.
- **Remboursement annuel à la fin du mois d'août chaque année.**
- Le montant des intérêts sera déclaré annuellement par l'association à l'administration fiscale.
- Le prêt n'est pas remboursable par anticipation sauf en cas de décès et à la demande des héritiers. *Il se fera dans un délai raisonnable en fonction de la situation économique de l'association.*
- Il est proposé aux donateurs de signer un engagement laissant à El Cagette le bénéfice du prêt jusqu'à son terme.
- Pour des demandes de remboursement anticipé autres que décès, la commission « Prêts et Dons » décidera « au cas par cas ».
- Il n'est pas prévu d'actualisation, ni d'indexation des taux sur le livret A.
- Prêter n'oblige pas à être adhérent les années suivantes.
- La confidentialité est garantie dans le traitement des informations.
- Si les finances de l'association le permettent, un remboursement partiel pourra être décidé par le Conseil d'administration. Il se fera proportionnellement aux sommes prêtées.
- Des personnes amies non adhérentes peuvent faire un prêt à taux 0 % sans aucune déclaration aux services fiscaux. Pour les prêts avec intérêts, la prise d'une adhésion est obligatoire.
- Le versement de l'argent sera par chèque ou virement avant le samedi 30 septembre 2023 MINUIT (*Attention : les sorties d'argent de plus de 5 000 € doivent faire l'objet d'une procédure bancaire qui peut prendre du temps.*)

Modèle de propriété partagée – Projet El'Cagette à ROUBAIX – 2023

El Cagette Exemples de prêts

Taux	0 %	1 %	2 %	3 %
Durée de remboursement	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans
Somme prêtée	Remboursement annuel			
500 €	50 €	48,02 €	46,90 €	46,50 €
1 000 €	100 €	96,04 €	93,80 €	92,99 €
2 000 €	200 €	192,08 €	187,60 €	185,98 €
5 000 €	500 €	480,19 €	469,01 €	464,95 €
10 000 €	1 000 €	960,38 €	938,02 €	929,90 €
Total Intérêts perçus pour 1 000 €	0 €	56 €	126 €	209 €

Exemple 1
Philippe a prêté 500 € à 0%;
Pendant 10 ans Elcagette lui versera 50€ chaque année au 31 août

Exemple 2
Pedro a prêté 10 000€ à 3%;
Pendant 13 ans, Elcagette lui versera 929,90€, le 31 août de chaque année

Exemple 3
Olivia a prêté 5000€ à 1%;
Pendant 11 ans, Elcagette lui versera

Exemple 4
Malika a prêté 2000€ à 0% (pendant 10 ans)
et 2000€ à 3% (pendant 13 ans)
Pendant 10 ans, le 31 août, elle recevra 200€ +185,98€
Le 31 août des 3 années suivantes elle recevra 185,98€

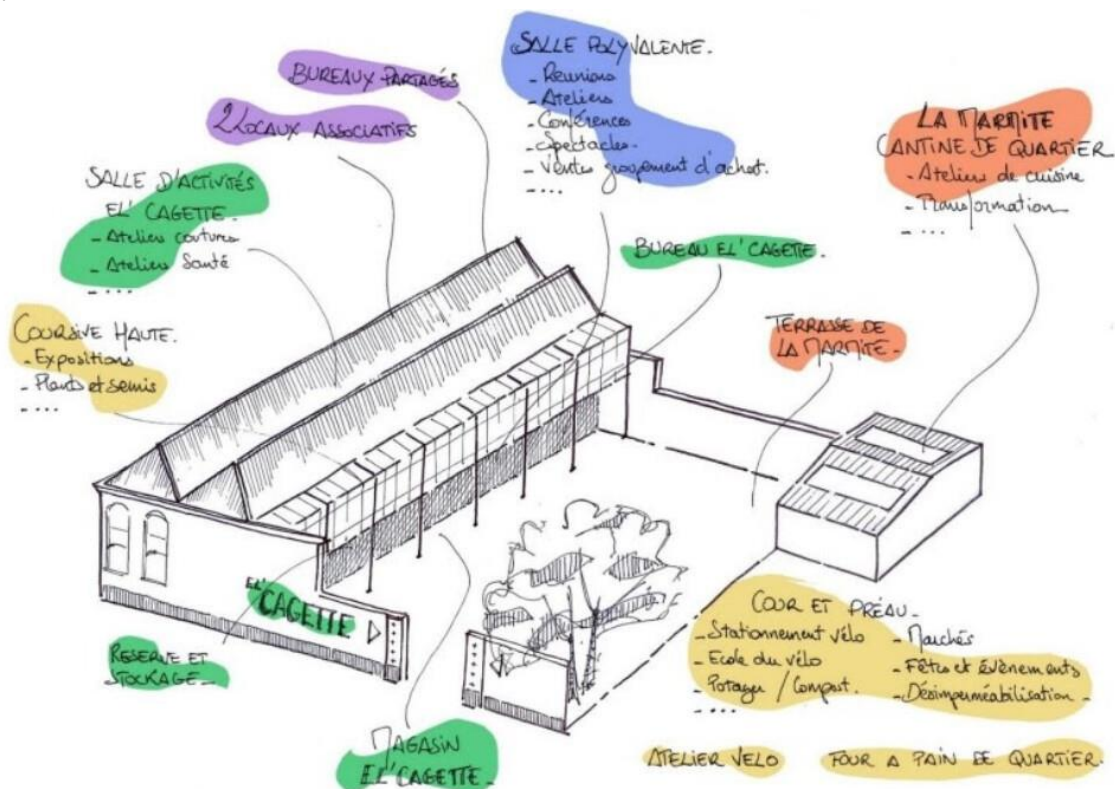
Taux	Volume Prêteurs	Volumes Emprunt total	
Taux à 0% (10ans)	60,3%	60,1%	250 200 €
Taux à 1% et 2% (11 et 12 ans)	14,9%	11,1%	46 200 €
Taux à 3% (13 ans)	24,8%	28,8%	119 900 €
Total	100%	100%	416 300 €

- ⊕ A noter que >60% des sommes empruntées sont remboursées au bout de 10ans et 100% au bout de 13 ans.
- ⊕ A noter que le remboursement annuel permet à l'association d'assouplir sa gestion de trésorerie annuelle (= 39 600€ remboursé en fin d'exercice)

Modèle de propriété partagée – Projet El'Cagette à ROUBAIX – 2023

Par cette mobilisation de financement citoyen, l'association El'Cagette devient propriétaire à 100% dès la signature de l'acte le 16 octobre 2023.

En plus le fait de s'affranchir des banques pour l'emprunt fait économiser près de 150.000€ à l'association. En effet, aucun frais d'hypothèque ou de dossier de prêt bancaire (≈ 6500€) et surtout des remboursements d'intérêts d'emprunt nettement moins importants (≈ 30 000€ au lieu de 175 000€). *Les échanges avec les établissements bancaires à l'époque aboutissaient à des emprunts sur 15ans à 4,9%.*



Bilan

El Cagette a mobilisé des prêts de particuliers à hauteur de **416 300 €** !

Et a reçu des dons à hauteur de **26 220 €**

El Cagette économise ainsi **145 540 €** d'intérêts bancaires !

Grâce aussi au fonds de dotation et au don d'entreprises, El Cagette est **pleinement propriétaire de ses locaux**

Pour en savoir plus :

Christian LEMAIRE

clemaire5059@gmail.com

06 44 29 31 39